

## Propositions de la FedEpl en soutien des Sem, Spl et SemOp d'aménagement, de construction et d'habitat 3 avril 2024

### Contribuer au financement pérenne et durable de l'aménagement et de l'immobilier pour l'adapter aux nouveaux défis structurels et économiques (4 propositions) :

**1. Rendre de nouveau éligibles au FCTVA les achats de terrains et les participations des collectivités aux équipements publics**

Cette mesure doit permettre de renforcer la capacité d'investissement des collectivités concédantes dans le cadre d'une opération d'aménagement, au sein de laquelle interviennent bien souvent les Epl en tant que premiers opérateurs de l'aménagement public en France. Elle rétablit en outre la neutralité de l'automatisation du FCTVA ainsi que le principe selon lequel le fondement de l'éligibilité au FCTVA tient à l'affectation du bien au service public, sans considération de l'inscription budgétaire de son financement ou du cadre juridique de sa réalisation ;

**2. Permettre de garantir les emprunts des Epl à 100% par les collectivités territoriales et par l'Etat pour les projets de rénovation énergétique ou concourant à la sobriété foncière**

Permettre aux collectivités comme à l'Etat d'apporter leur garantie de manière partagée ou totale pour un prêt souscrit par une Epl permettrait de soulager les collectivités en termes d'endettement et de conclure les engagements à des conditions financières plus favorables. Cette proposition suit la recommandation n° 12 formulée dans le rapport d'information n° 87 de la Délégation aux collectivités territoriales du Sénat "Engager et réussir la transition environnementale de sa collectivité" du 9 novembre 2023, qui préconisait d'"étudier l'extension des modalités de garantie des prêts contractés par les opérateurs et partenaires des collectivités (EPL) pour des projets de transition écologique" plus largement.

**3. Mettre en place une TVA réduite pour les travaux sur les passoires énergétiques et sur le logement neuf, ou à défaut affecter une part de la TVA aux collectivités territoriales en faveur de la sobriété foncière**

La TVA est un levier fiscal efficace dont la modulation pourrait favoriser grandement l'atteinte des objectifs de rénovation énergétique et surtout de sobriété foncière, grâce à des dispositifs fléchés sur les collectivités ou avantageux pour la réalisation de ces opérations ;

**4. Aligner la définition des coûts d'équipements publics pris en charge dans les ZAC et les PUP sur celui du champ d'application du taux communal majoré**

Un alignement de la définition des coûts d'équipement publics pris en charge dans les Zones d'aménagement concerté (ZAC) et d'un Projet urbain partenarial (PUP) sur celui du champ d'application du taux communal majoré permettrait d'avoir une meilleure lisibilité des coûts pris en charge par les aménageurs et des coûts financés par le taux majoré de la taxe ;

## Apporter des outils opérationnels concrets aux collectivités et leurs opérateurs pour mettre en œuvre des solutions résolution locales (7 propositions) :

5. **Décentraliser la compétence logement en l'adossant à des financements réalistes : faire des Autorités organisatrices de l'habitat (AOH) le premier centre de décisions en matière d'habitat ;**
6. **Renforcer l'action des Epl en matière de stratégie foncière à court, moyen et long terme, via le portage foncier, la redynamisation commerciale et la transformation des usages du bâti,** en lien avec l'ensemble des structures maîtrisées par la puissance publique dédiées au portage foncier.
7. **Introduire dans le Code de l'expropriation un mécanisme de prorogation tacite des déclarations d'utilité publique (DUP)**  
Cette mesure doit permettre de contribuer à accélérer la délivrance des DUP concernées, sur le modèle des prorogations de permis de construire, en particulier pour les projets d'ampleur en zone à fort potentiel industriel, de manière initiale ou par le biais d'opérations de recyclage du foncier.
8. **Renforcer l'aide à l'ingénierie pour les communes et intercommunalités en s'appuyant sur les Epl compétentes en la matière comme sur les agences de l'Etat**  
L'assistance à la planification et à la stratégie foncière doit également être englobée dans cette dimension d'accompagnement des collectivités territoriales. S'appuyer sur les Epl représente une économie financière ainsi qu'une réelle plus-value en termes de capitalisation de compétences et de savoir-faire mutualisé entre collectivités.
9. **Renforcer le caractère opérationnel des projets immobiliers conduits par les Sem en prévoyant que l'accord de la collectivité majoritaire suffise pour la création de filiales sous forme de société de projet**  
L'état actuel du droit peut conduire 18 collectivités à se prononcer en assemblée délibérante avant la création d'une société de projet immobilier par une Sem, ce qui ralentit considérablement leur capacité d'intervention et amoindrit la réactivité nécessaire au secteur de l'immobilier, alors que le privé peut constituer une société de projet en quelques semaines. Les autres types de filiales de Sem resteraient soumises à l'autorisation de toutes les collectivités actionnaires.
10. **Rétablir le dispositif d'aides personnalisées au logement (APL) en faveur de l'accession à la propriété afin de favoriser le parcours résidentiel des ménages**  
Cette proposition permettait à des ménages modestes d'accéder plus facilement à la propriété. Avant sa suppression en 2018, ce dispositif représentait 2 % du budget consacré au logement par l'État et permettait à près de 35 000 foyers d'accéder à la propriété. Ce sont autant de ménages qui sont restés locataires depuis lors, avec un coût plus élevé pour l'État au regard du montant moins élevé des APL « accession » comparé à celui des APL « location ».
11. **Adapter les normes de construction dans les territoires ultra-marins aux conditions climatiques locales dans une logique de différenciation**  
Tous les acteurs s'accordent sur le fait que les normes constructives ne peuvent plus être imposées dans les territoires ultramarins de façon strictement similaire à la situation de l'Hexagone. La différenciation par territoire et l'adaptation au contexte local des dispositions constructives permettrait de diminuer le coût des matériaux tout en réduisant l'empreinte carbone.